



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 553 657
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ÅSTUN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Leart Lokaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.03.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 801 100	1 690 542
Sum inntekter		1 801 100	1 690 542
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		1 577 812	1 506 119
Sum kostnader		1 617 747	1 546 054
Driftsresultat		183 353	144 488
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 669	1 372
Sum finansinntekter		4 669	1 372
Annen finanskostnad		1 499	3 248
Sum finanskostnader		1 499	3 248
Netto finans		3 170	-1 876
Resultat før skattekostnad		186 523	142 612
Årsresultat		186 523	142 612
Totalresultat		186 523	142 612
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		186 523	142 612
Sum overføringer og disponeringer		186 523	142 612



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		495 444	495 444
Sum varige driftsmidler		495 444	495 444
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		450	450
Sum finansielle anleggsmidler		450	450
Sum anleggsmidler		495 894	495 894
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		43 304	293
Sum fordringer		43 304	293
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		800 244	692 640
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		800 244	692 640
Sum omløpsmidler		843 549	692 933
SUM EIENDELER		1 339 443	1 188 827

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 156 017	969 494
Sum opptjent egenkapital		1 156 017	969 494
Sum egenkapital		1 156 017	969 494
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			33 764
Sum annen langsiktig gjeld		0	33 764
Sum langsiktig gjeld		0	33 764
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			12
Leverandørgjeld		159 273	168 973
Annen kortsiktig gjeld		24 153	16 584
Sum kortsiktig gjeld		183 426	185 569
Sum gjeld		183 426	219 333
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 339 443	1 188 827



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 541122

Enheten

Organisasjonsnummer: 986 553 657
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ÅSTUN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Leart Lokaj
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.07.2024



Organisasjonsnr: 986 553 657
ÅSTUN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 801 100	1 690 542
Sum inntekter		1 801 100	1 690 542
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	39 935
Annen driftskostnad		1 577 812	1 506 119
Sum kostnader		1 617 747	1 546 054
Driftsresultat		183 353	144 488
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 669	1 372
Sum finansinntekter		4 669	1 372
Annen finanskostnad		1 499	3 248
Sum finanskostnader		1 499	3 248
Netto finans		3 170	-1 876
Resultat før skattekostnad		186 523	142 612
Årsresultat		186 523	142 612
Totalresultat		186 523	142 612
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		186 523	142 612
Sum overføringer og disponeringer		186 523	142 612



Organisasjonsnr: 986 553 657
ÅSTUN BOLIGSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		495 444	495 444
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler			
Sum finansielle anleggsmidler		450	450
Sum anleggsmidler		495 894	495 894
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		43 304	293
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		800 244	692 640
Sum omløpsmidler		843 549	692 933
SUM EIENDELER		1 339 443	1 188 827
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 156 017	969 494
Sum opptjent egenkapital	1 156 017	969 494
Sum egenkapital	1 156 017	969 494
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		33 764
Sum annen langsiktig gjeld	0	33 764
Sum langsiktig gjeld	0	33 764
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		12
Leverandørgjeld	159 273	168 973
Annen kortsiktig gjeld	24 153	16 584
Sum kortsiktig gjeld	183 426	185 569
Sum gjeld	183 426	219 333
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 339 443	1 188 827



Organisasjonsnr: 986 553 657
ÅSTUN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Åstun Boligsameie

18. mars 2024

Selskapsnummer: 570





Velkommen til årsmøte i Åstun Boligsameie

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

18. mars 2024 kl. 18:30, Lusetjern skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Innkjøp av hagebod(er) som plasseres på fellesareal
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i Åstun Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Tomm Waldenstrøm velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Siv Heim (OBOS) foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. S-570 Årsrapport styrevernet.pdf

Sak 6

Innkjøp av hagebod(er) som plasseres på fellesareal

Forslag fremmet av:
Jan Angeltun

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår at Styret kjøper inn en hagebod(er) som plasseres i nærheten av garasjene - og benytter ca NOK 10 000 til dette.

Det er fra flere framkommet behov for å anskaffe en eller flere låsbare hagebod(er) for oppbevaring av telt og felles utstyr/redskaper



Utstyr som ikke alle har plass til (eks. telt for tunet – som bør ut av varmesentral, slegge, spett, trillebor, hylle for manualer og evt. bortsettingsarkiv uten personopplysninger). Tenk at elektrisk utstyr og verktøy som krever noe mer tilsyn (re. internkontroll) ikke oppbevares i hageboden(e).

Styrets innstilling

Styret forutsetter at der sameiets utstyr som lagres der og anbefaler forslaget.

Forslag til vedtak

Styret kjøper inn en hagebod(er) som plasseres i nærheten av garasjene.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000.

I tillegg har det kommet inn et forslag fra Jan Angeltun på å øke styrehonoraret til kr 40 040.

Begrunnelse fra Angeltun: *Saken ble 'luftet', men ikke realitetsbehandlet på årsmøtet i 2023. Opplevde da at det var allmenn enighet om at Styret i Åstun Boligsameie har vært forsiktige med honorarer. Forslagsstiller legger til grunn til at vi ligger lavt i forhold til andre boligselskaper. Flertallet av selskapene ligger mellom 1100 – 2100 pr. boligenhet, og en del selskaper ligger betydelig høyere enn dette. Åstun ligger i den laveste enden, og det er betryggende. Men det er rimelig å holde tritt med prisstigningen og dette 'etterslepet' som har oppstått - siden det ikke har vært noen justeringer på en stund. Det er et betydelig arbeid som gjøres av Styret, og ganske mye et Styre må sette seg inn i – som vi beboere nyter godt av. Det er viktig at vi har gode tillitsvalgte fra egne rekker og sikrer motivasjon og stabilitet.*

Styrets innstilling

Styret lar det være opp til Årsmøte å bestemme.

Forslag til vedtak 1

Styrets godtgjørelse settes til kr 35 000

Forslag til vedtak 2

Forslag om økning av styrehonorar fra Jan Angeltun. Styrets godtgjørelse settes til kr 40 040.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges et styremedlem for 2 år og to varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jarle Aasen
Valgkomitèens innstilling

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Torkel Storli
Valgkomitèens innstilling
- Trine Elvebakken
Valgkomitèens innstilling

Sak 9

Valg av Valgkomitè

Det skal velges Valgkomitè

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Jens Sunde
- Kari Folkenborg



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tomm Waldenstrøm	Lusetjernveien 49
Nestleder	Jarle Aasen	Lusetjernvn 39
Styremedlem	Arild Dag Nybø	Lusetjernveien 53
Varamedlem	Trine Beate Elvebakken	Lusetjernveien 15
Varamedlem	Torkel Storli	Lusetjernveien 5

Valgkomiteen

Ester Kari Folkenborg	Lusetjernveien 31
Jens Sunde	Lusetjernveien 17

Kontaktinformasjon

Styret

Se Åstun boligsameies hjemmeside på www.vibbo.no for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Åstun Boligsameie

Sameiet består av 28 seksjoner.

Åstun Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986553657, og ligger i bydel Søndre Nordstrand i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

191 110

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Åstun Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Økonomi

Åstun har god orden i økonomien. Økonomi er fast tema på alle møter og styret følger godt med. Utgifter og inntekter for ladning av EI-bilen i garasjen har vært i god balanse. Styret har nå satt av kr 300 000,- på en sparekonto som vi øremerker større vedlikeholdsoppgaver som vil komme.

Våre tradisjonsarrangement

Årets sommerfest var en fest som hadde det meste: prat og latter, leker for barn og voksne, god medbrakt mat og drikke, quiz som var lærerik og passende vanskelig, musikkønsker og allsang. Da ungdommene skrudde opp musikken til mer allsang og heftig dans, fikk vi alle noe av det vi liker. Takk til alle deltakere og bidragsytere!

Første søndag i advent ble julegran på tunet tent. Det var stort oppmøte tross mange minus. Det ble servert gløgg og pepperkaker til julemusikk. Til og med nisse kom på besøk med julegodt til ungene.

Lekeplassen og våre andre fellesområder.

Det viste seg at å koble lysene på tunet til Åstuns felles strøm-måler var omtrent dobbelt så dyrt som budsjettert. Etter å ha ryddet opp i en uklar avtale om henting av strøm til lekeplassen fra beboer i Lusetjernveien 21 fikk vi inngått en ny avtale med et års varighet. Styret har satt i gang et forsøk med solcelle-lampe.

I mai var det godt oppmøte på dugnaden. Det ble feid, raket, klippet og hugd. Vi kuttet en del av buskfuruene som hang utover støttemuren mot gangveien. Vekster langs gjerdet fikk vi kuttet ned. Bak papircontaineren fikk vi fjerne ganske mye av frie ville vekster. Mange hjalp til med å fjerne mose fra de nordvendte takflatene på garasjene.

Vi har også hatt noen veterandugnader hvor ulike småoppgaver har blitt gjort; kantklipping av gress, enkel beplantning og fjerning av den gamle sittegruppen.

Styret søkte om ekstern støtte til oppgraderingen av lekeplassen og vi fikk ja fra kommunen. Ny sittegruppe ble innkjøpt fra firmaet «Park & bymøbler». Utemøblene kostet kr. 90 700,- og de kostnadene ble belastet kontoen: «Drift og vedlikehold» Vi sender nå inn en rapport om kjøpet til Oslo kommune og de har forespeilet oss en støtte på ca. kr. 50 000. Denne summen kommer da som inntekt på regnskapet for 2024.

HMS

HMS-fagmann har gjennomført vernerunder av lekeapparater, støttemurer og gjerder. I tillegg til en risikovurdering av sameiet vårt inkludert en gjennomgang av de lover som vi må ta hensyn til. Beboere har også fylt ut en sjekklister for brann og annen sikkerhet knyttet til elektriske installasjoner, VVS og fjernvarme. De med ladebokser har gjennomført en egenkontroll av sitt utstyr. Dette er arkivert på OBOS sin web server styrommet.no som en formell dokumentasjon på kontrollen.

Uønskede hendelser

I desember opplevde vi en kraftig lekkasje i Hafslund sin fjernvarmesentral. Dette førte til at leveransen av varmt vann til oppvarming (radiatorene) stoppet. Hafslund ble umiddelbart kontaktet og i løpet av noen timer var feilen utbedret. Basert på denne hendelsen vil det nye styret lage en nød-prosedyre for uønskede hendelser.



Åstun Boligsameie

3. desember fikk vårt gjerde mot Nordåsveien en skade. En bil i stor fart i retning mot Holmlia senter kom over i motgående kjørefelt og fortsatte ut i veigrøfta og krasjet mot vårt gjerde. Hendelsen ble politianmeldt og vårt forsikringsselskap krever erstatning fra førerens forsikringsselskap. Reparasjonen vil bli utført i løpet av våren.

I 2024 skal vi vurdere status på våre tak.

Aktuelle trivsel, investeringer og vedlikeholdsoppgaver dette året

- Bestille en tilstandsrapport på våre tak
- Sette opp felles utebod med passende hageutstyr ved garasjene (forutsetter godkjennelse på årsmøtet)
- Justere høyden på kantsteiner ved blomsterbedene ved garasjene.
- Sette opp gelender på trappa ned fra garasjene
- Fjerne mose fra de takene som er mest utsatt.
- Gjøre lekeplassen grønnere og triveligere med busker og blomster
- Markere på sommerfesten at Åstun sameie fyller 40 år. Nedsette en bursdagskomite'
- Styret vil følge opp leveranse av fjernvarme fra Hafslund i 2024.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Det er ingen vesentlige avvik i forhold til budsjett.

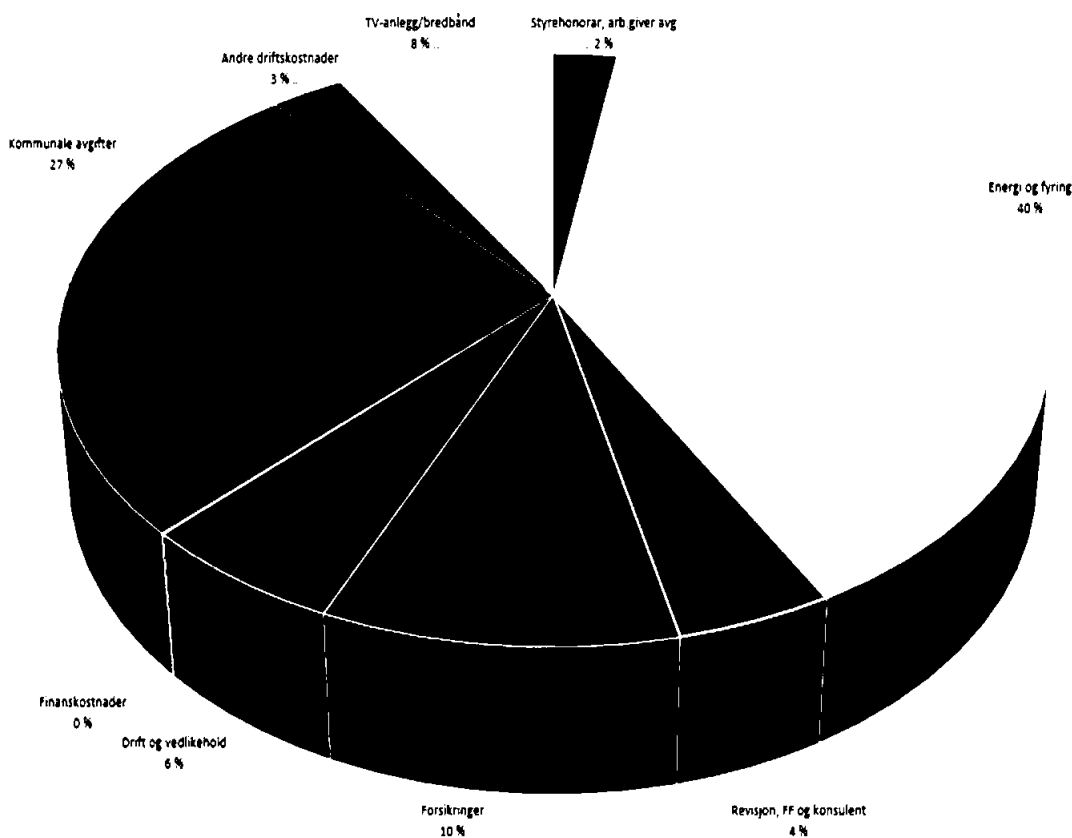
Resultat

Årets resultat kr 186 523 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 660 123.

Oversikt over kostnader i 2023





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 279 000 til generelt vedlikehold og faste avtaler.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Åstun Boligsameie.

Lån

Åstun Boligsameie hadde et lån i OBOS banken. Dette ble nedbetalt i 2023.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er for 2024 beregnet til kr 65 460.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Astun Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revurdert årsregnskapet for Astun Boligsameie som består av balansen per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av samsels finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsuskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av samsel i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert Internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre strenge etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innherlig revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisorsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon selv fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingen ting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsuskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utslåttede feil.

PriceWaterhouseCoopers AS, Østtoring Eufemias gate 71 Postboks 748 Sentrum, NO-0108 Oslo
T: 02318, org. no: 987 009 713 MVA, evnr. per. no
Statautorisert revisor, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Astun Boligsameie



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til samsets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilskede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekket vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilskede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslø, 8 februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Bent Aistad
Statseutensert revisor



Åstun Boligsameie

ÅSTUN BOLIGSAMEIE ORG.NR. 986 553 657, KUNDENR. 570

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 752 000	1 650 878	1 752 000	1 752 000
Ladeinntekter EL-bil		49 100	39 664	40 000	40 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 801 100	1 690 542	1 792 000	1 792 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-4 935	-4 935	-5 000	-5 000
Styrehonorar	4	-35 000	-35 000	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	5	-7 625	-7 250	-6 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-62 165	-59 770	-63 000	-66 000
Konsulenthonorar	6	-688	-4 430	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-93 376	-22 680	-216 000	-216 000
Forsikringer		-158 663	-147 502	-173 000	-188 000
Kommunale avgifter	8	-428 927	-359 557	-429 800	-503 000
Energi/fyring	9	-643 809	-744 319	-701 000	-590 000
TV-anlegg/bredbånd		-137 027	-117 744	-132 000	-142 000
Andre driftskostnader	10	-45 534	-42 867	-62 000	-63 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 617 747	-1 546 054	-1 832 800	-1 827 000
DRIFTSRESULTAT		183 353	144 488	-40 800	-35 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 669	1 372	0	0
Finanskostnader	12	-1 499	-3 248	-1 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		3 170	-1 876	-1 000	0
ÅRSRESULTAT		186 523	142 612	-41 800	-35 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		186 523	142 612		



Astun Boligsameie

ÅSTUN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 986 553 657, KUNDENR. 570

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Tomt		495 444	495 444
Aksjer og andeler	13	450	450
SUM ANLEGGSMIDLER		495 894	495 894
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		323	293
Forskuddsbetalte kostnader		42 982	0
Driftskonto OBOS-banken		798 216	690 665
Sparekonto OBOS-banken		2 028	1 975
SUM OMLØPSMIDLER		843 549	692 933
SUM EIENDELER		1 339 443	1 188 827
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 156 017	969 494
SUM EGENKAPITAL		1 156 017	969 494
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	0	33 764
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	33 764
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 328	16 584
Leverandørgjeld		159 273	168 973
Påløpte renter		0	12
Annen kortsiktig gjeld	15	-175	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		183 426	185 569
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 339 443	1 188 827
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Åstun Boligsameie

Oslo, 07.02.2024
Styret i Åstun Boligsameie

Tomm Waldenstrøm /s/ Arild Dag Nybø /s/ Jarle Aasen /s/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 075 608
Brensel	673 248
Leietillegg for påbygg	3 144
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 752 000

NOTE: 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 4

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 35 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 625.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-688
SUM KONSULENTHONORAR	-688

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-93 004
Kostnader dugnader	-371
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-93 376

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-289 403
Feieavgift	-1 785
Renovasjonsavgift	-137 739
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-428 927

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-36 005
Fjernvarme	-607 805
SUM ENERGI / FYRING	-643 809

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-7 730
Vaktmestertjenester	-30 624
Andre fremmede tjenester	-2 725
Trykksaker	-807
Bank- og kortgebyr	-2 834
Velferdskostnader	-813
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-45 534

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 031
Renter av sparekonto i OBOS-banken	53
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	585
SUM FINANSINNTEKTER	4 669



Åstun Boligsameie

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 499
SUM FINANSKOSTNADER	-1 499

NOTE: 13

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Multinett AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Aksjeselskapets navn: Multinett AS

Antall aksjer: 3 Pålydende: 150 Balanseført verdi: 450

SUM AKSJER	450
-------------------	------------

NOTE: 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,65 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2017	-328 982	
Nedbetalt tidligere	295 218	
Nedbetalt i år	33 764	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		0

NOTE: 15

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	175
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	175



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7489561. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Vaktmester

Sameiet har avtale med vaktmester i Christiania Forvaltning & Eiendom AS. Avtalen inneholder snømåking, strøing og feiing av området rundt garasjene, parkeringsplassene og tunet. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne og måtte betale for tilleggstenesten som man selv kan bestille hos vaktmesteren.

Internett og TV

Åstun inngikk i 2022 en ny avtale med Multinett for levering av TV-signaler og Internett.



Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Det har bare blitt utført vanlig vedlikehold i 2023 med beising av utstyret på lekeplassen og baktrappen. Tok mose av garasjetak. Kjøpt inn ny sittegruppe til lekeplassen.
2022	Lagt nytt tak på lekehuset. Lagt en ny bjelke på dump-husken og malt og vedlikeholdt sittegruppen. Malt stålgjerdet mot gangveien. Trappen ned ved garasjen ble beiset, og det ble fjernet en del vegetasjon for å gjøre området rundt trappen mer åpent og lysere om kvelden. Gelender rundt trappen ned til fjernvarmeutstyret (Fortum) ble beiset.
2021	Støygjerdet mot Nordåsveien og Lusetjernveien er blitt malt. Deler av gjerdet i svingen ved Nordåsveien/Lusetjernveien og gjerdet bak garasjene er malt på dugnad.
2020	Oppgradert den elektriske installasjonen med ny sikring med jordfeilbryter i alle garasjer. Fjernet jordfeilbryteren i felles sikringssskap. Fortum har byttet ut sirkulasjonspumpe for varmtvann i Varmesentralen i november 2019.
2019	Installasjon av infrastruktur for lading av el-bil i alle garasjer. Leverandør er Grønn Kontakt. Rettet opp skjevheter i garasjerekke 3. Montert avstivere mellom alle garasjerekkene (også som støtte til elektriske kabelbroer for ladestrømmen). Beiset lekeapparatene og trappen. Skiftet ut defekte dørlåser i søppelbodene. Reparert lampe ved sandkassen
2018	Digitale strømmålere. Alle hus fikk skiftet til smarte digitale strømmålere (i regi av Hafslund).
2017	Skiftet stoppekraner i utekummer.
2016	Nytt postkassestativ ved garasjene. Ny støyskjerm mot Nordåsveien og nytt gjerde mot Lusetjernveien. Skiftet rundstokker rundt hele sandkassen og ved utepeisen.
2015	Individuelle EL-rapporter for garasjene fulgt opp av beboerne. Felling av tuntrær.
2014	Skiftet huskestativ. Elektriker sjekket elektrisk anlegg i alle garasjene.
2012	Anlagt utepeis og fått større papircontainer.
2011	Lagt ny asfalt med fartsdempere på fellesarealer.
2010	Skiftet sikringsskap i kjeller i nr 31, satt opp nytt gjerde bak papircontaineren, reparert nettinggjerdet v/35, beiset kanter på garasjene, flekkmalt murvegg nr. 1, oljet trapp, ryddet i busker og trær bak garasjene og fått ny papircontainer.
2009	Beiset sandkasse, lekeareal og trapp ved garasjene. Montert nytt sikringsskap, ekstra lys, nytt skilt og ny infotavle ved garasjene.
2008 - 2008	Beiset sandkasse, lekeareal og trapp ved garasjene.
2006	Oppgradering av lekeplass.
2005	Ny takshingel på boliger og garasjeanlegg. Nye takrenner og nedløp på garasjeanlegg.
2004	Maling av garasjene
2002	Ny trapp ved garasjene.
2001	Gjennomføring av avfallshåndteringssaken.
1999	Kablenettet ble ombygd. Utført uten direkte kostnader for beboerne.



Åstun Boligsameie

- 1998 Asfaltert utenfor Lusetjernveien 1.
- 1997 Kabel-TV anlegget ble oppgradert. Gjerder ble beiset. Takrenner og nedløp på garasjeanlegget ble reparert. Garasjetak ble reparert. Sjøpølrommet ble revet, området klargjort. Lekeapparatene ble overhaldt, nytt lekeapparat og basketballstativ ble satt opp.
- 1996 Støyskjerm ble beiset.
- 1995 Viken Energinett AS overtok eiendomsretten til sekundærledningsnett for fjernvarmen. Samtlige vifter og hovedkanaler ble rengjort. Istandsetting av trapp og drenering av vann fra parkeringsplassen, forbi hellegangen til trappen ned mot veien ble utført.
- 1994 Alle garasjene ble beiset. Det ble lagt heller på toppen av trappen i garasjeområdet. Sittegruppen på tunet ble reparert og beiset. Deler av gjerdet rundt Åstun ble beiset.
- 1993 Friområdet rundt garasjene ble opparbeidet og beplantet. Vi fikk tunbelysning og låsbart strømuttak for juletrebelysning.
- 1992 Husene ble beiset.
- 1990 Bygningskontrollen godkjente oppføring av garasjene. Utemøbler til tunet ble kjøpt inn.
- 1989 Garasjene ble oppført.
- 1988 Plass v/garasjene planert og asfaltert.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.03.24

Selskapsnummer: 570 Selskapsnavn: Åstun Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

23 av 24

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.